

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Ehefrau Gertrud W. geb. Lu. in L.,
Schm. F.,

Antragstellerin (Pächterin), Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. in

gegen

den Dipl.-Ing. Konrad R. in L., La.straße,

Antragsgegner (Verpächter), Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch die Rechtsanwälte und in

wegen Pachtschutzes

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Okto-
ber 1956 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Hesemann und
Hachenberg

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm
vom 27. März 1956 wird auf Kosten der An-
tragstellerin, die dem Antragsgegner die
außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwer-
deverfahrens zu erstatten hat, als unzuläs-
sig verworfen.
- II. Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwer-
deverfahren auf 260,- DM festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines Hofes von rund 15 Morgen, den sie im Erbgang erworben hat und seit dem Jahre 1951 zusammen mit ihrem Ehemann bewirtschaftet. 6 1/2 Morgen hat die Antragstellerin hinzugepachtet. Zu ihnen gehören 2,12 Morgen Ackerland, die im Eigentum des Antragsgegners stehen und die dieser durch einen nur mündlich abgeschlossenen Pachtvertrag vor etwa 15 Jahren an den Rechtsvorgänger der Antragstellerin zu einem Pachtzins von 130 DM jährlich verpachtet hat.

Mit Schreiben vom 26. April 1952 kündigte der Antragsgegner dieses Pachtverhältnis zum 1. November 1952, weil das Pachtland sehr vernachlässigt und völlig verunkrautet sei, worüber sich die Pächter seiner angrenzenden Ländereien beschwert hätten. Auf Antrag der Antragstellerin erklärte das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) diese Kündigung für unwirksam. Zugleich verlängerte es das Pachtverhältnis bis Martini 1955. Die hiergegen eingelegte Beschwerde des Verpächters wies das Beschwerdegericht zurück.

Nach Martini 1955 verlangte der Antragsgegner die Herausgabe des Pachtlandes, welche die Antragstellerin mit der Begründung verweigerte, daß der Pachtvertrag nicht gekündigt worden sei und infolgedessen noch bestehe. Der Verpächter erhob daraufhin Klage auf Feststellung, daß der Pachtvertrag Martini 1955 abgelaufen sei (C 673/55 des Amtsgerichts Lippstadt). Dieser Rechtsstreit wurde bis zum Abschluß des gegenwärtigen Verfahrens ausgesetzt.

Die Pächterin hat durch einen am 19. Dezember 1955 bei dem Landwirtschaftsgericht eingegangenen Schriftsatz beantragt, das Pachtverhältnis auf angemessene Zeit zu verlängern. Hilfsweise hat sie beantragt, die etwa in der

- 3 -

Erhebung der Feststellungsklage liegende Kündigung für unwirksam zu erklären und das Pachtverhältnis auf angemessene Zeit zu verlängern. Zugleich hat sie gebeten, ihre Anträge, falls sie verspätet gestellt sein sollten, nachträglich zuzulassen, und zur Begründung ausgeführt: Der Pachtvertrag laufe noch, weil er von keinem Beteiligten gekündigt worden sei. Sie habe sich im März 1955 sowohl bei der Kreisstelle des Landwirtschaftsverbandes als auch bei einem Richter des Amtsgerichts Lippstadt erkundigt, ob sie einen neuen Pachtschutzantrag stellen müsse. Ihr sei in beiden Fällen die Auskunft erteilt worden, einen solchen Antrag brauche sie erst nach Kündigung des Pachtverhältnisses zu stellen. Hierauf habe sie sich verlassen und das gegenwärtige Verfahren erst eingeleitet, nachdem der Antragsgegner Feststellungsklage erhoben habe, in der möglicherweise eine Kündigung des Vertrages liegen könne. Sie bewirtschafte insgesamt nur 5,35 ha und sei infolgedessen auf das Pachtland des Antragsgegners dringend angewiesen.

Der Antragsgegner hat um Zurückweisung der Anträge der Pächterin gebeten, weil sie erst nach Ablauf des zu Martini 1955 beendeten Pachtverhältnisses gestellt worden und deshalb unzulässig seien.

Das Amtsgericht hat den Antrag auf Pachtverlängerung als unzulässig zurückgewiesen. Es hat den Standpunkt vertreten, daß der Pachtvertrag Martini 1955 fristgemäß abgelaufen und der Pachtschutzantrag verspätet gestellt worden sei. Eine nachträgliche Zulassung des Antrages hat das Amtsgericht als nicht möglich erachtet, weil der Pachtvertrag zur Zeit der Stellung des Antrages bereits beendet gewesen sei. Auch den Hilfsantrag hat das Amtsgericht als unzulässig angesehen, da eine Kündigung des Pachtvertrages nicht erforderlich gewesen sei, ein Fall des § 8 Abs 1 Buchst a LPG also gar nicht vorliege.



Die Antragstellerin hat zur Begründung ihrer sofortigen Beschwerde ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und darauf hingewiesen, daß die mehrmalige Verlängerung eines Pachtvertrages zulässig sei und sich daraus logischerweise die Notwendigkeit einer Kündigung vor Ablauf der Verlängerungsfrist ergebe. Sie hat daraus weiter abgeleitet, daß der Pachtvertrag noch laufe, ihr Verlängerungsantrag also rechtzeitig gestellt worden sei, so daß er nicht als unzulässig hätte zurückgewiesen werden dürfen und auch seine nachträgliche Zulassung noch möglich gewesen sei.

Der Antragsgegner hat an seiner Ansicht festgehalten, daß der Pachtvertrag keiner Kündigung bedurft und Martini 1955 sein Ende gefunden habe.

Das Oberlandesgericht hat die Beschwerde der Antragstellerin als unbegründet zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde der Antragstellerin, mit der sie ihre bisherigen Anträge weiter verfolgt. Der Antragsgegner bittet um Zurückweisung dieses Rechtsmittels.

II.

Das Oberlandesgericht ist der Ansicht des Amtsgerichts beigetreten, daß der Pachtschutzantrag zu spät gestellt worden sei, weil das Pachtverhältnis bereits Martini 1955 abgelaufen sei. Es hat die Ansicht der Pächterin, daß es einer Kündigung des Vertrages bedurft hätte, als irrig bezeichnet und auf seine ständige Rechtsprechung hingewiesen, nach der ein Pachtverhältnis mit Ablauf der festgesetzten Zeit ende, wenn ein Gericht eine Kündigung für unwirksam erklärt und das Vertragsverhältnis auf eine bestimmte Zeit verlängert habe. Es hat ausgeführt, eine Kündigung des einen oder des anderen Vertragsteiles sei in einem solchen Falle nicht notwendig; denn es greife in

diesen Fällen die allgemein für Pachtverträge, deren Dauer auf eine bestimmte Kalenderzeit festgelegt sei, geltende Vorschrift Platz, daß sie mit Ablauf der vereinbarten Zeit erlöschen, ohne daß eine der Vertragsparteien zu kündigen brauche (§§ 581 Abs 2, 564 Abs 1 BGB). Das Oberlandesgericht hat sich auf den Standpunkt gestellt, die Pächterin hätte den Pachtschutzantrag nach § 8 Abs 3 Buchst b LPG ein Jahr vor Ablauf des Pachtvertrages stellen müssen. Es hat dementsprechend die Einreichung des Antrages im Dezember 1955 als verspätet angesehen.

Das Beschwerdegericht hat der Pächterin zugegeben, daß sie beachtliche Gründe für eine nachträgliche Zulassung ihres Pachtschutzantrages vorgebracht habe, hat sich aber außerstande gesehen, diesen nachträglich zuzulassen, weil dies gemäß § 8 Abs 3 Satz 2 LPG nach Ablauf des Vertrages nicht mehr angängig gewesen sei. Aus diesen Erwägungen hat das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Antragstellerin als unbegründet zurückgewiesen.

Die Pächterin hält die Rechtsbeschwerde für zulässig. Sie erkennt nicht, daß die Voraussetzungen des § 24 Abs 1 und Abs 2 Nr 2 LwVG für die Zulässigkeit dieses Rechtsmittels nicht gegeben sind, meint aber, seine Zulässigkeit ergebe sich aus § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG, weil das Oberlandesgericht von der Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Oktober 1953 (V Blw 48/53, RechtdLandw 1954, 11) abgewichen sei und seine Entscheidung auch auf dieser Abweichung beruhe. Sie führt hierzu aus: Der erkennende Senat habe in dieser Entscheidung ausgesprochen, bei einer vom Gericht angeordneten Pachtverlängerung handle es sich nicht etwa bloß um eine Ausdehnung der Vertragsdauer mit genauer Beendigung des Vertrages, sondern um den Abschluß eines neuen Vertragsverhältnisses, welches mit dem bisherigen Vertrage inhaltsgleich sei. Der ursprüngliche Vertrag sei aber im vorliegenden Falle auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden. Zu sei-

ner Beendigung habe es also einer besonderen Kündigung bedurft, wie sie der Antragsgegner am 26. April 1952 auch ausgesprochen habe. Nach der angeführten Entscheidung des erkennenden Senats habe die von dem Amtsgericht damals angeordnete Verlängerung des Pachtverhältnisses bis Martini 1955 keineswegs die Wirkung gehabt, daß das Pachtverhältnis zu diesem Zeitpunkt automatisch beendet gewesen sei, vielmehr sei der Pachtvertrag durch die gerichtliche Anordnung mit dem bisherigen Inhalt des Vertrages durch Abschluß eines neuen, mit dem bisherigen Vertrage inhaltsgleichen Pachtvertrages verlängert worden, und zwar mit der Maßgabe, daß er jedenfalls bis Martini 1955 fest weiterlaufen, von da ab aber zur Beendigung des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertragsverhältnisses eine Kündigung erforderlich sein sollte. Von dieser Auffassung des Bundesgerichtshofs sei das Oberlandesgericht abgewichen, indem es eine Beendigung des Pachtverhältnisses zu Martini 1955 auch ohne vorherige Kündigung angenommen habe. So sei es zu der Ansicht gelangt, daß der Verlängerungsantrag erst nach Vertragsablauf gestellt worden sei, während nach der von dem erkennenden Senat vertretenen Auffassung der Vertrag mangels Kündigung noch jetzt laufe. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts beruhe danach auf der gekennzeichneten Abweichung.

In der Sache selbst vertritt die Pächterin nach wie vor die Ansicht, daß das Pachtverhältnis zur Zeit der Stellung des Pachtschutzantrages noch bestanden habe, weil es nicht gekündigt worden sei. Sie leitet diese Rechtsauffassung aus der angeführten Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Oktober 1953 her, der sie entnimmt, daß die von dem Amtsgericht angeordnete Verlängerung des Pachtverhältnisses bis Martini 1955 an dem Inhalt des Pachtvertrages nicht nur nichts geändert, sondern zu einem neuen, mit dem bisherigen Vertrage in-

haltsgleichen Pachtvertrag geführt habe, also zu einem über Martini 1955 hinaus laufenden Verträge mit unbestimmter Zeitdauer, der zu seiner Beendigung eine Kündigung erforderte und vor Martini 1955 nicht gekündigt werden konnte. Die Pächterin meint, bei dieser Rechtslage hätte das Amtsgericht ihren Antrag sachlich prüfen müssen und das Oberlandesgericht ihre sofortige Beschwerde nicht als unbegründet zurückweisen dürfen, vielmehr hätte es entweder selbst eine sachliche Entscheidung treffen oder die Sache an das Amtsgericht zurückverweisen müssen.

Die Antragstellerin macht weiter geltend, das Beschwerdegericht hätte den Verlängerungsantrag selbst dann, wenn er verspätet gestellt worden wäre, nachträglich zulassen können, da der Vertrag bei Stellung des Antrages tatsächlich noch nicht abgelaufen gewesen sei. Sie ist der Ansicht, daß die nachträgliche Zulassung nach ihrem Vorbringen zur Vermeidung einer unbilligen Härte auch geboten erscheine, da sie sich auf die ihr erteilten Auskünfte verlassen habe und habe verlassen dürfen, so daß sie an der Versäumung der Frist kein Verschulden treffe.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Die von der Antragstellerin angenommene Abweichung von der angeführten Entscheidung des erkennenden Senats liegt nicht vor. Es trifft zwar zu, daß in diesem Beschlus dargelegt worden ist, die Vereinbarung der Verlängerung eines Pachtvertrages könne nicht losgelöst von dem übrigen Vertragsinhalt betrachtet werden und sei nicht lediglich als die Hinausschiebung der Beendigung des schon bestehenden Vertrages anzusehen, vielmehr bedeute die Verlängerung eines Vertrages, daß sein bisheriger Inhalt für die vereinbarte Dauer der Pachtverlängerung weiter be-

stehen bleiben solle; eine von den Parteien ausdrücklich vereinbarte oder vom Gericht angeordnete Pachtverlängerung stehe daher rechtlich dem Abschluß eines neuen, mit dem bisherigen inhaltsgleichen Pachtvertrages gleich. Aus diesen Ausführungen zieht die Antragstellerin falsche Schlüsse, indem sie ihnen entnehmen zu können glaubt, daß ein ursprünglich auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag bei einer Verlängerung für einen bestimmten Zeitraum nach dessen Ablauf weiterhin auf unbestimmte Zeit laufe, weil sich an der ursprünglichen Vereinbarung über die Beendigung des Vertrages durch die Verlängerung nichts geändert habe. In dem Beschluß vom 20. Oktober 1953 ist im Gegenteil unzweideutig zum Ausdruck gekommen, daß nach Ansicht des Senats ein durch das Gericht verlängerter Pachtvertrag mit Ablauf der festgesetzten Zeit endet, ohne daß es einer Kündigung bedarf. In dem damals von dem Senat entschiedenen Falle war das Pachtverhältnis zum 30. April 1952 gekündigt und sodann durch gerichtliche Entscheidung um ein Jahr verlängert worden. Der Senat ist in jenem Beschluß davon ausgegangen, daß der den Gegenstand des Verfahrens bildende Pachtvertrag infolgedessen am 30. April 1953 fristgemäß abgelaufen sei, ohne hierfür allerdings eine nähere Begründung zu geben (vgl. Seite 8 jenes Beschlusses). Die von der Antragstellerin angeführten Darlegungen jener Entscheidung stehen zu diesem Standpunkt auch nicht in Widerspruch, vielmehr hat die Antragstellerin sie mißverstanden, wenn sie annimmt, der erkennende Senat habe mit diesen Ausführungen die jetzt von ihr vertretene Ansicht auch seinerseits vertreten. Sie übersieht, daß durch die Verlängerung eines auf unbestimmte Zeit laufenden Vertrages bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gerade die unbestimmte Laufzeit durch eine bestimmte ersetzt wird, daß also für den neuen Vertrag zwar die Bestimmungen des alten gelten, daß jedoch

durch eine solche Verlängerung die bisherigen Vereinbarungen über die Beendigung des Vertrages durch die Festsetzung eines bestimmten Endtermins abgelöst werden, für den Ablauf des Vertrages daher nunmehr nur noch der festgesetzte Endtermin maßgebend sein kann. Die Ausführungen des erkennenden Senats darüber, daß die Verlängerung eines Pachtverhältnisses dem Abschluß eines neuen, dem bisherigen Vertrage inhaltsgleichen Vertrages gleichkomme, beziehen sich danach nur auf die sonstigen Vertragsbedingungen, nicht aber auch auf die früheren Vereinbarungen über die Beendigung des Pachtverhältnisses. Schon der Sinn und Zweck der gerichtlichen Vertragsverlängerung ergibt, daß der erkennende Senat mit den von der Antragstellerin herausgestellten Ausführungen nichts anderes hat sagen wollen. Denn in den Fällen des § 8 LPG steht die Verlängerung des Vertrages nicht im Belieben des Gerichts. Dieses muß vielmehr zunächst prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Vertragsverlängerung überhaupt gegeben sind, und hat, wenn es diese Frage bejaht, sich darüber schlüssig zu werden, für welchen Zeitraum die Verlängerung nach Lage des Falles anzuordnen ist. Darin, daß es den Vertrag auf angemessene Zeit zu verlängern hat, liegt, daß das Vertragsverhältnis mit Ablauf des für angemessen erachteten Zeitraums ohne weiteres endet. Das Gericht greift also bei der Verlängerung eines auf unbestimmte Zeit laufenden Pachtvertrages rechtsgestaltend in die Vertragsbeziehungen der Parteien ein, indem es die Dauer des Vertrages auf angemessene Zeit festsetzt (vgl. Fischer-Wöhrmann, Landpachtgesetz, 2. Aufl. § 8 Anm 48), d.h. den Zeitpunkt bestimmt, zu dem das Vertragsverhältnis endet. Es tritt also an die Stelle eines Vertrages von unbestimmter Dauer (der unerwünscht ist und dessen Beseitigung daher vom Gesetzgeber erstrebt wird (Fischer-Wöhrmann a a O § 14 Anm 1), auf dessen Be-

seitigung daher auch bei Pachtschutzmaßnahmen Bedacht zu nehmen ist) ein inhaltsgleicher Vertrag mit bestimmter Laufzeit, der wie jeder andere auf bestimmte Zeit abgeschlossene Pachtvertrag ohne Kündigung endet (§ 564 Abs 1 BGB), aber eine erneute Verlängerung durch Vereinbarung der Vertragsparteien oder durch eine weitere gerichtliche Entscheidung nicht ausschließt. Anders verhält es sich hingegen, wenn bei einem auf unbestimmte Zeit laufenden Pachtvertrage lediglich die ausgesprochene Kündigung für unwirksam erklärt wird, ohne daß auch eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses angeordnet wird; denn durch eine solche beschränkte Maßnahme wird an dem Inhalt des ursprünglichen Vertrages nichts geändert, und es gelten daher für seine Beendigung die vertraglichen Vereinbarungen und gegebenenfalls die gesetzlichen Vorschriften.

Der erkennende Senat hat nach alledem in seiner Entscheidung vom 20. Oktober 1953 nicht die Ansicht vertreten, welche die Antragstellerin der Begründung des Beschlusses entnehmen zu können glaubt, sondern im Gegenteil den Standpunkt eingenommen, der auch der Entscheidung des Beschwerdegerichts zu Grunde liegt und dahin geht, daß ein Pachtvertrag, der durch das Gericht verlängert worden ist, nunmehr auch dann eine bestimmte Laufzeit hat, wenn er vorher auf unbestimmte Zeit abgeschlossen war, und es zu seiner Beendigung keiner Kündigung bedarf. Diese Auffassung teilen Fischer-Wöhrmann (aaO § 8 Anm 10) und Lange-Wulff (Landpachtrecht, 2. Aufl § 8 Bem 79, Seite 79).

Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG liegt danach nicht vor. Da auch die sonstigen Vorausset-

zungen des § 24 LwVG für die Zulässigkeit des Rechtsmittels nicht gegeben sind, war die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock